

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה

07-05-2014

נתקבל

תיק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' כ/מק/502

העברת זכויות בניה בגבעת טל

עיריית קרית אתא
מינהל תשתיות תכנון והנדסה
מהנדס העיר

15-10-2012
נתקבל

מס' רישום

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: קרית אתא
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

ועדה מקומית 7.ל.כ.א
אישור תכנית מס' כ/מק/502
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2007/2004 ביום 18/6/12

ע"י הועדה

ועדה מקומית 7.ל.כ.א
הפקדת תכנית מס' כ/מק/502
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 2007/2004 ביום 20.9.11

ר"ר הועדה

הועדה המקומית לתכנון ובניה
קרית אתא
אישור תוכנית מס' כ/מק/502
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2007/2004 ביום 18/6/12

משרד יוסף
ממונה על מחוז חיפה

הועדה על הפקדת תכנית מס' כ/מק/502
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6469
מיום 6.9.12 (6263-7)

הודעה על אישור תכנית מס' כ/מק/502
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מוגשת ע"י חב' דר נופרים בע"מ אשר לה יש זכויות בשלושת האתרים הכלולים בתכנית. מטרת התכנית היא להעביר 86.25 מ"ר מהאתרים ברח' פול גוגן ואדוארד מאנה לאתר ברח' פיקסו. התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א (6) לחוק.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

העברת זכויות בניה בגבעת טל	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
כ/מק/502	מספר התוכנית	
7.024 דונם		1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
24.09.12	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ועדה מקומית		
62 א(א) סעיף קטן (6)	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קרית אתא

קואורדינטה X 213.250
קואורדינטה Y 745.600

1.5.2 תיאור מקום שכונת גבעת טל בקרית אתא

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית קירית אתא

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית קירית אתא

יישוב שכונה רחוב מספר בית גבעת טל פול גוגן מסי' 19, פבלו פיקאסו מסי' 8, אדוארד מאנה 7 (פול קלה 8) כאמור לעיל

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12758	מוסדר	חלק מהגוש	120, 119, 111	ל"ר
12759	מוסדר	חלק מהגוש	4, 5, 2	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
כ/במ/246	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
כ/במ/246	שינוי	שינוי שטח בניה מותר במגרשים הכלולים. יתר ההוראות יישארו ללא שינוי.	4037	3.9.92
כ/246-ג' הגדלת שטח המותר לחניה	כפיפות		4947	31.12.00

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		יעקב מאור	24.09.12	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		יעקב מאור	23.11.11	1	ל"ר	1 : 1250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	דר נופרים בע"מ		העצמאות 10 ק. אתא	8446866	052-5526823	8446869	info@damofarim.co.il	

1.8.2 יזם בפועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	דר נופרים בע"מ		העצמאות 10 ק. אתא	8446866	052-5526823	8446869	info@damofarim.co.il	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
חוכר (חל' מאנה) 111-רח'	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	דר נופרים בע"מ	העצמאות 10 ק. אתא	8446866	052-5526823	8446869	info@damofarim.co.il	
בעלים (רח' פיקסו)	לי"ר	בן משה רפאל ואח'	014856579	לי"ר	לי"ר	העצמאות 10 ק. אתא	8446866	052-5526823	8446869	info@damofarim.co.il	
בעלים (רח' גוגן)	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	דר נופרים בע"מ ואח'	העצמאות 10 ק. אתא	8446866	052-5526823	8446869	info@damofarim.co.il	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
עורך ראשי	מתכנ ערים	יעקב מאור	05698832	לי"ר	לי"ר	קדיש לוו 6, ק. מוצקין	8753836	052-4285648	8753462	taba@taba.co.il	
מודד	מודד מוסמך	מימון אלקרייף	מ.ר. 383	לי"ר	לי"ר	רניס 17, ק. מוצקין	8761244	052-2815678	8703253		

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

העברת זכויות בניה בשיעור כולל של 86.25 מ"ר מחלקה ברח' אדוארד מאנה ומחלקה ברח' פול גוגן אל חלקה ברח' פיקאסו.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. העברת 67.79 מ"ר מחלקות מס' 111, 119, 120 בגוש 12758 רח' אדוארד מאנה מס' 7 אל חלקה 2 בגוש 12759 ברח' פיקסו מס' 8.
- ב. העברת 18.46 מ"ר מחלקות 4,5 בגוש 12759 ברח' פול גוגן מס' 19 אל חלקה 2 בגוש 12759 ברח' פיקסו מס' 8.
- ג. הגדלת זכויות הבניה בחלקה 2 ברח' פיקסו (המגרש ה"מקבלי") בשיעור שהועבר (86.25 מ"ר עיקרי).
- ד. הפחתת זכויות הבניה במגרשים ה"מוסריס" בשיעור שהועבר מהם.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית = 7.024 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערה	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
60% בניה מתוך שטח מגרש של 5,019 מ"ר		2,943.6	67.79 (-)	3,011.4 (ראה הערה)	מ"ר	מגורים - חל' 120, 119, 111 גוש 12758 רח' אדוארד מאנה
			ללא שינוי	25	מס' יח"ד	
60% בניה מתוך שטח מגרש של 1200 מ"ר		701.54	18.46 (-)	720 (ראה הערה)	מ"ר	מגורים - חל' 4, 5 גוש 12759 רח' פול גוגן
			ללא שינוי	6	מס' יח"ד	
71% בניה משטח המגרש		571.25	86.25 (+)	483 (ראה הערה)	מ"ר	מגורים - חל' 2 גוש 12759 רח' פיקאסו
			ללא שינוי	4	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			ל"ר	102,101,100	מגורים ב 1

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
ללא שינוי	ללא שינוי	א - 3		71.4	5,019	מגורים ב 1 - תא שטח 100 (רח' אדוארד מאנה)
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי		17.1	1,200	מגורים ב 1 - תא שטח 101 (רח' פול גוגן)
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי		11.5	805	מגורים ב 1 - תא שטח 102 (רח' פיקסו)
				100	7,024	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב1 (עפ"י כ/במ/246)	
4.1.1	שימושים	
.א.	כאמור בתכנית כ/במ/246	
.ב.		
.ג.		
4.1.2	הוראות	
.א.	כאמור בתכנית כ/במ/246	
.ב.		
.ג.		

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה מאושרים עפ"י תכנית כ/246

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מס' תא שטח
			מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים ב	100	5,019	3,011.4	עפ"י כ/246	לייר	לייר	80	5	25	60	3,011.4 + עיקרי שיש	לייר	לייר	246
	101	1,200	720.0	עפ"י כ/246	לייר	לייר	80	5	6	60	720.0 + עיקרי שיש	לייר	לייר	246
	102	805	483.0	עפ"י כ/246	לייר	לייר	80	5	4	60	483.0 + עיקרי שיש	לייר	לייר	246

5.2 טבלת שטחי בניה המועברים ממגרש למגרש – מצב מוצע

מרחפות לא מקורות	שטחי שרות (מ"ר)				שטחים עיקריים (מ"ר)			מעביר/מקבל	שטח החלקה (מ"ר)	תא שטח/מס' חלקה
	סה"כ ש. שרות	ח. מדרגות	מתקנים ומערכות	ממ"ז	יתרה לניצול	שטח שאושר ונבנה עפ"י היתר בניה	שטח בניה מותר עפ"י כ/246			
942.45	462.78	150.62	24.16	288.00	67.79	2,943.61 (הערה 1)	3,011.40	מעביר	5,019.00	תייש 100, חלי 111, 119, 120 רח' א. מאנה
233.63	113.75	41.75	-----	72.00	18.46	701.54 (הערה 1)	720.00	מעביר	1,200	תייש 101, חלי 4, 5 רח' פול גוגן
276.72	48.35	-----	-----	48.35	86.25 (הערה 3)	571.25 (הערה 2)	483.00	מקבל	805	תייש 102 חלי 2 רח' פיקסו

- הערות:** 1. השטחים שנבנו בפועל בת"ש 101, 100 (רח' מאנה ורח' גוגן) – יהיו סופיים ולא ניתן יהיה להוסיף בהם בניה.
2. 571.25 מ"ר הם סה"כ השטחים שנבנו בפועל בת"ש 102.
3. סה"כ השטחים המועברים מהמגרש ברח' מאנה (ת"ש 100) ומהמגרש ברח' פיקסו (ת"ש 101) הם 86.25 מ"ר. השטח הכולל המותר לבניה במגרש בח' פיקסו יהיה 569.25 מ"ר.
4. הבקשה להיתר בניה ברח' פיקסו (ת"ש 102) – תתוקן בהתאם לאמור בסעיף 2 לעיל, דהיינו 569.25 מ"ר שטח עיקרי".

6. הוראות נוספות

6.1 תשתיות הנדסיות - הבניינים יוחברו לתשתיות העירוניות עפ"י הנחיות מהנדס העיר.

6.2 היטל השבחה - היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

6.3 חניה - עפ"י התקן ובאישור העירייה

7. ביצוע התוכנית

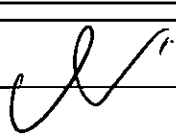
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
	התכנית תבוצע בשלב אחד.	

7.2 מימוש התוכנית

תוך שלוש שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

תאריך: 27/9/2012	חתימה: דר נופרים בע"מ	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 512137506	ח.פ. 51-213750-6 טל' 04-8446866	תאגיד: דר נופרים בע"מ	
תאריך: 24.9.12	חתימה: 	שם:	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		יעקב מאור	
תאריך: 27/9/2012	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד: 512137506	דר נופרים בע"מ ח.פ. 51-213750-6 טל' 04-8446866	תאגיד: תאגיד דר נופרים בע"מ	
תאריך: 27/9/2012	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 512137506	דר נופרים בע"מ ח.פ. 51-213750-6 טל' 04-8446866	תאגיד: תאגיד דר נופרים בע"מ	